PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Sherbrooke

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Printemps 2012

Vers une légère hausse du marché de l'habitation[1]

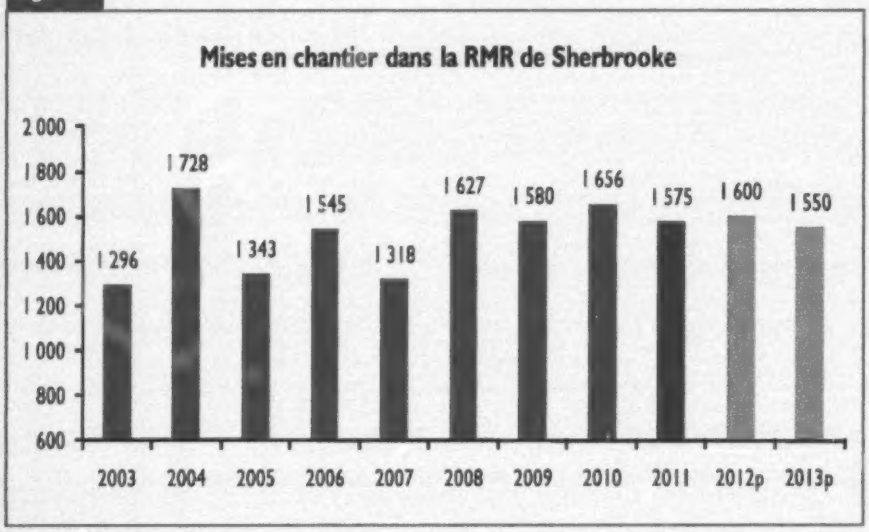
Le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke a connu une légère baisse d'activité en 2011, mais il devrait enregistrer une légère hausse en 2012.

Les mises en chantier termineront 2012 en hausse de 2 %, puis elles reculeront à nouveau de 3 % en 2013. En effet, elles profiteront de la croissance de l'emploi dans la région, mais elles subiront l'effet de la hausse probable des taux hypothécaires en 2013.

En ce qui a trait au marché de la revente, on prévoit que le nombre de transactions connaîtra une légère

Figure 1

Mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke



Source : SCHL
p : Prévisions (SCHL)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 Vers une légère hausse du marché de l'habitation

2 Hausse de l'emploi en 2012 et en 2013

2 Stabilité du solde migratoire

2 Taux hypothécaires

2 Hausse des ventes MLS® en 2012

3 Légère hausse des mises en chantier en 2012

4 Stabilisation du marché locatif

5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

augmentation (2 %) cette année (1 800) et qu'il se stabilisera en 2013 (1 850). Ce marché demeurera équilibré, et les prix évolueront légèrement à la hausse.

Hausse de l'emploi en 2012 et en 2013

En 2011, la RMR de Sherbrooke comptait en moyenne 98 700 emplois, une augmentation de 6,6 % par rapport à 2010. Cette croissance élevée s'explique par le fait que, comme la plupart des régions du Québec, la RMR de Sherbrooke a regagné l'ensemble des emplois perdus lors de la dernière récession, notamment dans le secteur des services. Au premier trimestre de 2012, on dénombrait 99 200 emplois dans la région, comparativement à 96 300 à la même période en 2011, une hausse de 3 %.

En 2012, la région de Sherbrooke profitera de divers investissements et de projets qui contribueront à stimuler l'économie locale. Nous estimons que le nombre d'emplois devrait atteindre 102 000 en 2012, ce qui représente une hausse de 3 %.

En 2013, le nombre d'emplois dans la RMR de Sherbrooke connaîtra une hausse de 2 % par rapport à 2012 et atteindra 105 000. Les jeux d'été du Canada, qui auront lieu à Sherbrooke en 2013, seront certainement un facteur qui stimulera l'économie locale cette année. La vigueur de l'emploi constituera donc un facteur favorable pour la demande sur le marché de l'habitation de la RMR l'an prochain.

Stabilité du solde migratoire

En 2011, le solde migratoire de la RMR de Sherbrooke a été positif et a atteint 1 741, une baisse de 3 % par rapport à l'année précédente.

Nous nous attendons à ce que cette dynamique migratoire se maintienne au cours des prochaines années. En effet, environ 50 000 immigrants pourraient s'installer sur le territoire québécois, et les changements démographiques observés à l'échelle provinciale auront sans aucun doute des incidences sur le bilan migratoire de la région de Sherbrooke, étant donné que la RMR accueille chaque année de 2 à 3 % des personnes qui s'installent au Québec. De plus, comme ce fut le cas en 2011, le territoire de la RMR continuera d'accueillir de nombreux Québécois d'autres régions.

Notons qu'en 2011, la RMR de Sherbrooke a affiché un solde migratoire intraprovincial positif pour les personnes âgées de 30 à 39 ans – une première depuis près de 10 ans. La RMR de Sherbrooke semble donc attirer un segment démographique composé davantage de jeunes familles, ce qui pourrait stimuler le marché du neuf, particulièrement dans les segments plus abordables, tels que les maisons jumelées et en rangée.

Pour ces raisons, le bilan migratoire de la RMR de Sherbrooke se chiffrera à près de 1 750 personnes en 2012. À court terme, ces nouveaux arrivants stimuleront sans aucun doute la demande d'habitations, surtout à vocation locative.

Taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

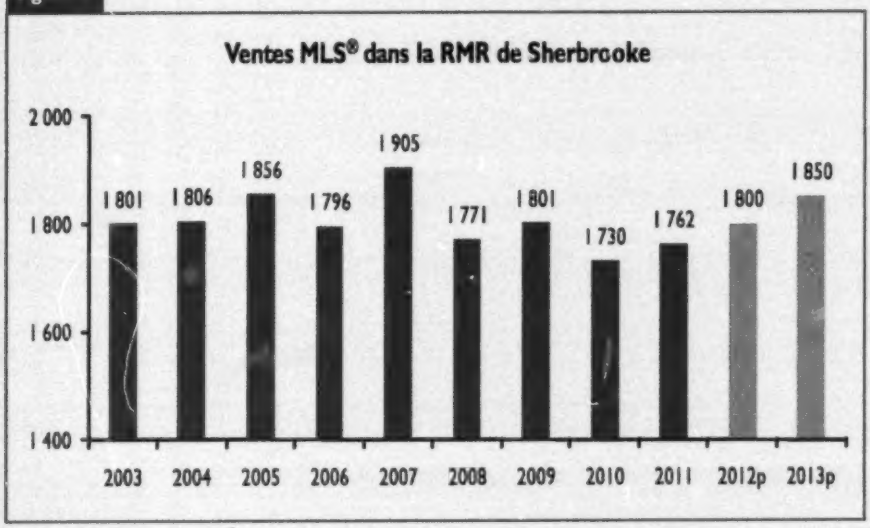
Hausse des ventes MLS® en 2012

S'il est vrai que l'année 2011 a commencé par une baisse de 10 % des transactions MLS®, elle s'est poursuivie aux deuxième et quatrième trimestres par des hausses plus substantielles, qui ont oscillé entre 11 et 12 %. Par ailleurs, 2012 s'est amorcée par une hausse de 11 % des reventes d'habitations.

À la suite d'une année 2011 durant laquelle on a connu une légère augmentation du nombre de reventes, les facteurs économiques fondamentaux laissent entrevoir que l'activité sur le marché de la revente progressera encore légèrement cette année. Le marché de l'emploi demeure favorable, et les conditions de financement continueront à être avantageuses jusqu'à la fin de l'année. Rappelons aussi que l'accroissement d'année en année du parc immobilier augmente du même coup le bassin de ventes MLS® potentielles sur le territoire de Sherbrooke.

Étant donné ce contexte, nous estimons que les ventes MLS®

Figure 2



Source : FCIQ par Centris®
p : Prévisions (SCHL)

augmenteront légèrement cette année, pour se chiffrer à près de 1 800 (+2 %).

Notons que les reventes de copropriétés devraient très bien tirer leur épingle du jeu en 2012, comme ce fut le cas en 2011. Ces unités généralement plus abordables peuvent attirer de premiers acheteurs ainsi qu'une clientèle vieillissante qui veut une habitation nécessitant moins d'entretien.

Quant aux conditions de marché et à leur incidence sur les prix, du côté de l'offre, la quantité d'inscriptions MLS® courantes n'a cessé d'augmenter sur le territoire de Sherbrooke depuis le deuxième trimestre de 2011. Étant donné que la demande a généralement suivi la même tendance pendant cette période, le nombre d'inscriptions courantes devrait se stabiliser au cours de 2012.

La concomitance de ces facteurs (augmentation de l'offre et de la demande) fait que le marché demeurera équilibré en 2012. Cet équilibre du marché se traduira par une hausse du prix moyen moins soutenue cette année (2 % en 2012, contre 6 % en 2011), de sorte que le prix MLS® moyen des propriétés atteindra 220 000 $ en 2012. En 2013, la hausse des taux hypothécaires limitera l'incidence du marché de l'emploi sur le marché de la revente. Le prix moyen atteindra alors 228 000 $, un gain de 3,6 % par rapport à 2012.

Légère hausse des mises en chantier en 2012

En 2011, les fondations de 1 575 logements ont été coulées dans la RMR de Sherbrooke. De ce nombre, 62 % étaient destinés au marché de la propriété absolue et à la copropriété.

Cela étant dit, nous estimons que la construction de 1 600 logements sera entamée en 2012, ce qui représente une hausse de 2 % par rapport à l'an dernier. Cette hausse dissimule des mouvements faiblement opposés. En effet, les mises en chantier de maisons individuelles se stabiliseront, pour se chiffrer à 550 (-1 %). Cette stabilité sera compensée par la croissance des catégories des jumelés et des maisons en rangée, qui demeureront des options très populaires dans la région grâce à leur prix abordable.

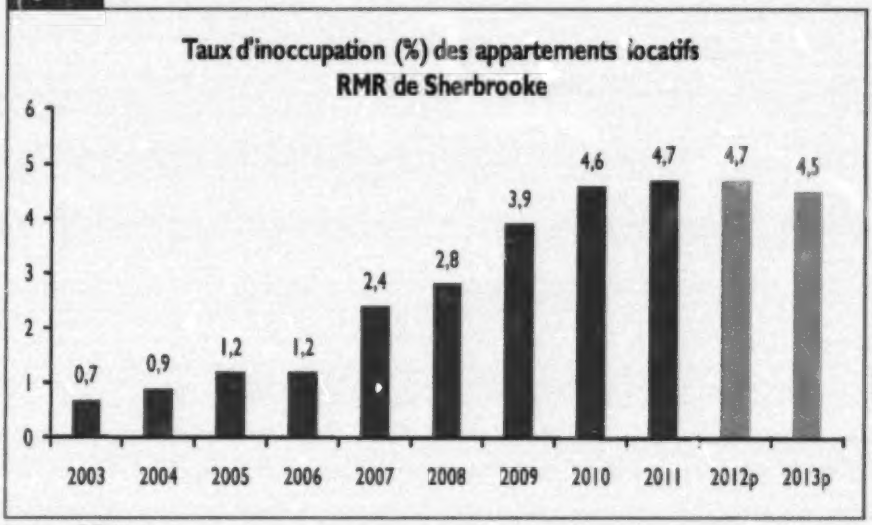
Les mises en chantier d'appartements locatifs devraient également se stabiliser au cours de 2012. La demande d'appartements locatifs est en baisse depuis quelques années, par suite du fort mouvement d'accession à la propriété des dernières années. Cependant, un bilan migratoire positif, une préférence des consommateurs pour les logements plus récents (« au goût du jour ») et les projets de logements sociaux sont des facteurs qui font croître la demande, ce qui devrait stabiliser le nombre de mises en chantier d'appartements locatifs.

Dans le segment des copropriétés, le nombre de mises en chantier augmentera légèrement cette année. Il s'en construira environ 100 en 2012, comparativement à 91 l'an passé. Mentionnons toutefois qu'avec seulement 6 % des mises en chantier l'an passé, les copropriétés demeurent un marché relativement petit dans la région de Sherbrooke. De tous les types d'habitations destinées aux propriétaires-occupants, c'est aux maisons jumelées et en rangée que sera surtout attribuable l'augmentation de la construction cette année dans la RMR de Sherbrooke.

L'an prochain, 1 550 logements seront mis en chantier dans la RMR de Sherbrooke (-3 %). La hausse des taux hypothécaires limitera l'accession à la propriété et, par conséquent, la construction d'habitations. Notons que la croissance de l'emploi dans la capitale de l'Estrie permettra tout de même de soutenir le marché du neuf en 2013, ce qui limitera le repli des mises en chantier.

Stabilisation du marché locatif

Figure 3



Source : SCHL
p : Prévisions (SCHL)

Selon l'enquête sur le marché locatif menée en octobre 2011 par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements locatifs s'est stabilisé dans la RMR de Sherbrooke. Après avoir réalisé une progression de 0,7 point de pourcentage en 2010, pour atteindre 4,6 %, ce taux s'est établi à 4,7 % en 2011. Cette stabilité récente s'inscrit dans un contexte où le taux d'inoccupation s'était détendu de manière plus marquée ces quatre dernières années, en raison, principalement, d'un fort mouvement d'accession à la propriété. Signalons que l'augmentation de la taille du parc locatif a aussi contribué à la hausse du taux d'inoccupation, quoique dans une moindre mesure.

Le nombre d'immigrants que la RMR de Sherbrooke a accueillis cette année et qu'elle accueillera en 2013 est un autre facteur important : effectivement, la plupart de ces migrants seront à la recherche d'un appartement à leur arrivée. Cette situation aidera donc à maintenir, voire à stimuler la demande d'unités locatives. Cette année nous prévoyons l'arrivée de 1 750 immigrants dans la RMR de Sherbrooke.

Malgré cette demande soutenue, il ne faut pas oublier que d'autres logements viendront s'ajouter au parc locatif et feront augmenter l'offre sur ce marché.

Dans ces circonstances, le taux d'inoccupation demeurera stable en 2012, à 4,7 %. Le ralentissement prévu de la construction d'appartements locatifs en 2013 et l'augmentation des taux d'intérêt viendront freiner l'accession à la propriété et provoquer un léger resserrement du taux d'inoccupation, qui devrait connaître une légère baisse et se fixer à 4,5 % l'an prochain.

Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres se chiffrera pour sa part à 590 $ cette année, et à 605 $ en 2013.

Résumé des prévisions
RMR de Sherbrooke [1]
Printemps 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 801	1 729	1 761	1 800	2,2	1 850	2,8
Inscriptions en vigueur MLS®	1 321	1 333	1 388	1 400	0,8	1 415	1,1
Prix MLS® moyen ($)	193 247	204 421	215 579	220 000	2,1	228 000	3,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	668	570	557	550	-1,3	525	-4,5
Logements collectifs	912	1 086	1 018	1 050	3,1	1 025	-2,4
Tous types de logement confondus	1 580	1 656	1 575	1 600	1,6	1 550	-3,1
Prix moyen ($) - excluant Magog							
Logements individuels	219 732	197 101	184 319	210 000	13,9	220 000	4,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	3,1	3,1	2,6	n.d.	-	n.d.	-
Marché locatif - excluant Magog en 2006							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,9	4,6	4,7	4,7	-	4,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	553	566	577	590	-	605	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	96 800	92 600	99 000	102 000	3,0	105 000	2,9
Taux de chômage (%)	6,6	7,6	6,9	6,7	-	6,6	-
Migration nette	1 790	1 800	1 741	1 750	0,5	1 800	2,9

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

(1) Selon la nouvelle définition de Statistique Canada, la RMR de Sherbrooke comprend la ville de Magog. Les statistiques en tiennent compte, excepté là où indiqué.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM). Prévisions SCHL (2011-2012).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

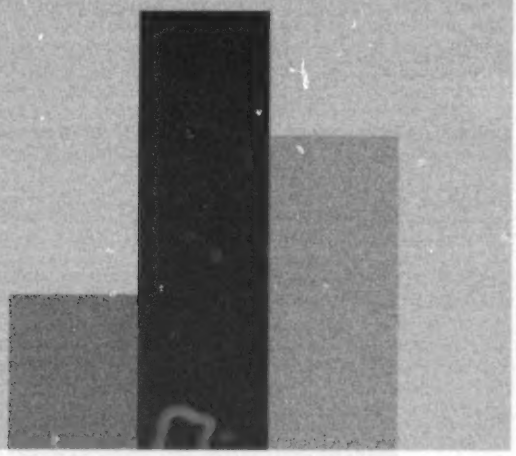
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64297_2012_B01